

# 地产信托最严监管：穿透核查资金用途

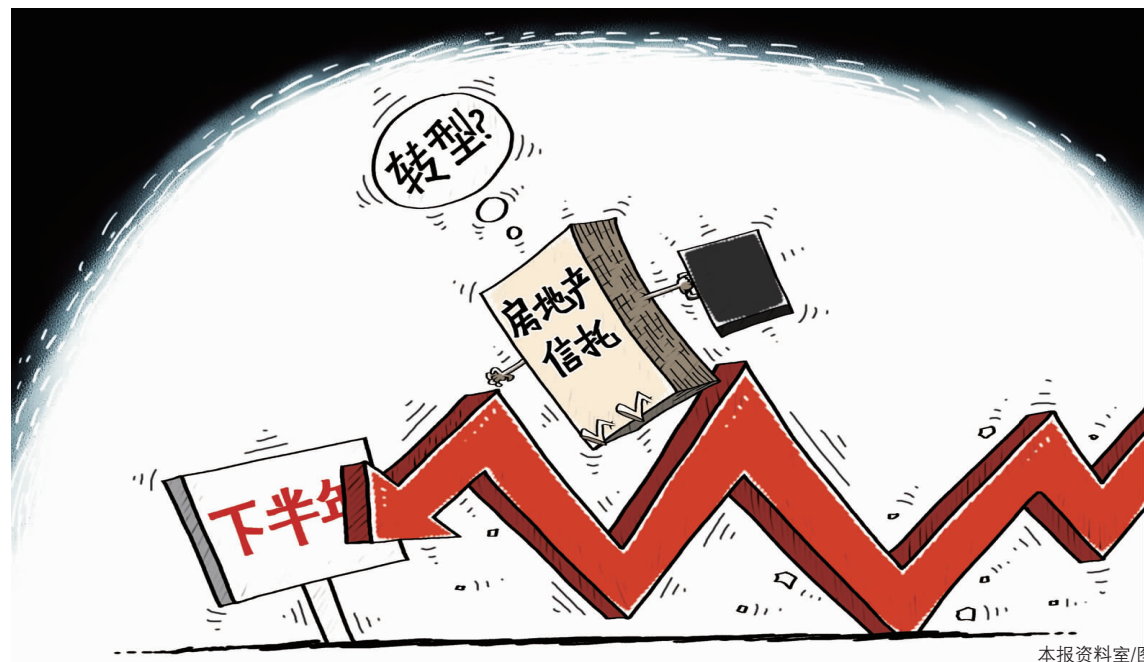
本报记者 陈嘉玲 北京报道

9月4日,《中国经营报》记者独家报道,上海银保监局发文要求辖内信托机构报备新增房地产信托及通道业务。

紧接着,广东、北京、厦门、江苏等多个地区的信托公司内部人士亦向记者证实,其所在公司也已经收到了当地银保监局的窗口指导。

“大概半个月前,我们公司就接到了银保监局口头传达的指导。”一位南方某信托公司的内部人士透露,监管强调房地产信托业务资金用途按照“实质重于形式”穿透原则核查资金用途,不得直接或间接用于土地储备、房地产流贷等。

记者注意到,自2003年央行发文要求加强房地产信托业务管理以来,房地产信托的监管政策一直未停且一脉相承。同时,在2017年资产规模突破24万亿元的关口之时,



本报资料室/图

信托业通道业务也迎来了疾风骤雨般的监管,2018年信托业规模下降3万多亿元。

## 上海严防“鼓肚子”

值得注意的是,上海银保监局文件提出要严防“鼓肚子”现象。

此前,银保监会要求各地银保监局信托监管处室“强化责任担当,做到精于监管、敢于监管”。

9月4日下午,一位接近上海银保监局的知情人士向本报记者确认,近期已向辖内信托公司下发了《关于辖内信托公司报备新增房地产信托业务和通道业务相关要求的通知》(以下简称《报备通知》)。

公开信息显示,上海辖内的信托公司共有7家,分别是上海信托、华宝信托、中海信托、华澳信托、中泰信托、安信信托、爱建信托。其信托机构数量仅次于北京的11家,排在第二位。

据了解,为进一步落实银保监会信托部关于地产信托及通道业务规模“双压降”的要求,压实信托公司主体责任,提高日常非现场监测精细程度,确保三、四季度末辖内房地产信托业务规模和通道业务规模持续下降,且不出“鼓肚子”现象,上海银保监局向辖内信托公司作出三项具体要求。

上海银保监局要求,9月起,信托机构定期在经营管理情况报告中新增房地产信托业务和通道业务的新增业务规划、存量业务到期以及整体规模变动等事项。并且,要做好房地产信托业务和通道业务规模额度管理,明确新增单笔房地产业务或通道业务对机构未来整体房地产业务或通道业务规模的影响。监管部门还指出,严禁新增违反资管新规要求,以监管套利、隐匿风险为目的的信托通道业务。

## 监管政策“接力”

自2003年央行下发《关于进一步加强房地产信托业务管理的通知》,对房地产信托业务的监管从未停止。

随着资管新规出台,破刚兑、去通道、严禁资金池、严控期限错配、限制嵌套,信托公司步入严监管时代已是定局。

记者注意到,就在资产规模突破24万亿元的关口,信托业开始遭遇监管的疾风骤雨。随着资管新规等各项监管政策持续推进,2018年信托业规模从年初的26万亿元降至22.7万亿元,减少3万多亿元,同比下降13.5%。

信托通道业务的监管始于2017年。通道业务的兴起,源于银行规避资本、拨备、信贷额度等监管限制的诉求。2017年末,原银监会发布《关于规范银信类业务的通知》(即55号文),要求规范银信通道业务。2018年1月份召开的2018年全国银行业监督管理工作

## 地产信托降温

受监管持续发力的影响,8月份房地产信托大幅“降温”。

事实上,房地产信托的监管基调一脉相承。一直以来,监管部门明确规定,房企信托贷款要符合“四三二”条件,即“四证”齐全、开发商具备二级资质、项目资本金比例达到30%。

在房地产信托业务方面,按月监测房地产信托业务变化情况,及时采取监管约谈、现场检查、暂停部分或全部业务、撤销高管任职资格等多种措施,坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积

累的势头。

当前,在满足“432条件”的基础上,监管部门对房地产信托业务的放行标准还包括:项目公司本身具有不低于房地产开发二级资质;项目公司不具有二级资质,但直接控股股东(须持有项目公司50%以上的股权,不含50%)具有不低于房地产开发二级资质。不过,由于地产开发商的项目普遍由孙子辈的下属公司操作执行,也就意味着,大量开发商仅有

## 房地产信托业务监管政策要点

时间	政策名称	监管要点
2009年	《关于信托公司开展项目融资业务涉及项目资本金有关问题的通知》	要求信托公司加强对项目资金来源及到位真实性的审查认定。 股东借款、银行贷款、个人理财资金、债务性集合信托计划资金不得用于补充资本金。
2010年	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》 《关于进一步加强的辖内信托公司房地产信托业务风险管理的通知》 《关于信托公司房地产信托业务风险提示的通知》	结构化房地产信托杠杆比例不得高于3:1。 要求各信托公司对房地产信托业务进行合规性风险自查,各银监局予以核查,逐笔分析房地产信托业务合规性和风险状况。
2014年	《关于信托公司风险监管的指导意见》	房地产信托业务作为重点风险领域,重点监控、风险排查,及时做好风险防范和化解工作。 清理“非标资金池”。
2016年	《进一步加强信托公司风险监管工作的意见》 《关于开展银行业金融机构房地产相关业务专项检查的紧急通知》	房地产信托业务合规经营情况检查的七大要点。
2017年	《2017年信托公司现场检查要点》 《关于规范银信类业务的通知》	违规开展房地产信托业务被列入现场检查要点。 不得将信托资金违规投向房地产、地方政府融资平台、股票市场、产能过剩等限制或禁止领域。 银信通道业务的监管开始。
2018年	《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》(“资管新规”) 《信托部关于加强规范资产管理业务过渡期内信托监管工作的通知》	限制委托贷款、多层嵌套、明股实债等业务。 限制结构化产品分级、资金来源,要求净值化管理。 限制监管套利、隐匿风险的通道业务。
2019年	《关于开展“巩固治乱成果 促进合规建设”工作的通知》(23号文) 银保监会约谈“警示”部分信托公司; 《进一步加强信托公司房地产信托业务监管的通知》 《关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》(64号文)	23号文重申对房地产信托融资乱象的整治。 64号文下半年监管重点:去通道、控地产、优化结构。 各地银保监局窗口指导常态化。 对于检查或调查中发现的各类违法违规行从重、从严、从快处理;严肃市场秩序,提高信托机构违法违规成本。

据公开资料整理

仅接受符合“432”条件且交易结构为贷款模式的业务报告。北京银保监局对房地产信托业务事前报告逐笔进行事前审核,对于因合规原因被退回事前报告的项目,将严肃追究合规审查责任。

此外,监管部门还要求,各银保监局信托监管处室要将整治信托市场违法违规作为一项长期任

务持续推进,保持战略定力,巩固治理成果,实现彻底改观。

“今后,银保监会将会对信托公司的警示指导作为一项常态化工作,根据房地产市场发展变化情况,及时开展政策吹风,推动信托公司沿着正确轨道稳健发展。”银保监会有关部门负责人7月6日如是表示。

对房地产信托融资乱象的整治。7月初,银保监会针对部分房地产信托业务增速过快、增量过大的信托公司开展约谈警示,要求控制地产信托业务规模。8月初下发的64号文要求,坚持去通道目标不减、力度不减;加强房地产信托合规管理和风险控制,推动优化信托机构业务结构。

当时,根据银保监会公布的数据,截至2019年5月末,房地产信托资产余额3.15万亿元,占全部信托资产余额的14%,较年初增加1665.97亿元,同比增长15.15%。对此,银保监会有关部门负责人表示:“部分信托公司房地产信托业务增长较快,部分房地产信托业务存在一定合规问题和风险隐患,需要引起高度重视。”

今年以来,在一季度房地产信托规模快速增长、部分房企高价拍地成“地王”的背景下,监管部门多次下发文件,规范房地产信托业务。

5月份,银保监会的《关于开展“巩固治乱成果 促进合规建设”工作的通知》(即“23号文”),重申

少量满足“432条件”的项目可以通过信托融资。

据了解,在64号文下发之时,监管部门还要求地方一线监管部门,“对于各类信托市场乱象要坚决打击”,“对于检查或调查中发现的各类违法违规行为将从重、从严、从快处理”,以及“要严肃市场秩序,灵活运用暂停部分或全部业务等监管措施,提高信托机构违法违规成本”。

据记者不完全统计,至少9家

信托公司遭到监管处罚,合计罚没金额达1264.36万元,接近去年全年罚没金额,其中不少是涉及房地产信托。

与此同时,受监管持续发力的影响,8月份房地产信托大幅“降温”。用益信托最新数据显示,8月份68家信托公司共发行281只580.82亿元的房地产集合信托产品,较7月份的524只795.23亿元的规模,发行数量下降了46.4%,发行规模下降了近27%。

# 爱建信托 遭遇危险的“股权代持”

本报实习记者 韩理 记者 张荣旺 上海报道

近日,爱建集团(600143.SH)在2019年半年报中提及,集团子公司爱建信托,作为三门峡惠能热电有限责任公司(以下简称“惠能公司”)股权代持方,被法院要求在其工商登记注册本范围内履行1.6亿元偿债责任。

《中国经营报》记者发现,类似上述代持可能引发的损益事件不止一起。

2019年5月,爱建信托在上海

## 出资不实被诉讼

业内人士告诉记者,(股权代持信托)产生纠纷的时候可能会比较麻烦。代持业务可能为爱建信托带来的风险,在前述惠能公司一案中显现。

根据爱建集团接到爱建信托的报告,北京市第四中级人民法院对爱建信托开户银行原冻结的5600万元人民币及660万美元进行了扣划。爱建集团经审慎、合理预估,涉案本金8690万元和相应利息约7000万元(共计约1.6亿元)的赔偿执行会对公司当期利润总额产生负面影响,1.6亿元赔偿已经在本次半年报中计提。

现有的披露文件,北京高院目前认为爱建信托作为股东,出资不到位,因此承担损害赔偿赔偿责任。尽管在半年报中,爱建集团已经对此次诉讼的涉案金额进行了计提,但据公告,爱建信托已经向有管辖权的人民法院申请再申。

2014年12月,方大炭素在对惠能公司履行借款本金及利息的连带保证责任后,因惠能公司没有财产可供执行,方大炭素认为爱建信托等股东应承担股东出资不到位所导致的损失赔偿责任,因此将之一并告上法庭。其中爱建信托承担出资人民币8690万元及相应利息。

该事件的起因是2006年9月,爱建信托与委托人惠能公司职工

## 信托代持又一例?

值得注意的是,文中提及的另两起爱建信托代持工会持股业务发生的时间点在2003年至2007年间。

在此之前,2000年,证监会发文拒绝工会作为股东的企业首发上市申请需求。在如此的政策框架下,拟上市公司存在一系列采用信托代持方式实现工会持股的案例。

记者获得的一份评估报告显示,前述被爱建信托挂牌出售未果的“全资子公司”中昱投资、上立实业两家公司分别成立于1997年和2003年,两家公司主业为国产替换企业投资和劳务外包,2017年即进入清算流程。

清算报告显示,上述两家公司由1427名员工全部合资成立,持股方式为爱建信托代持,且一直以“两块牌子,一套班子”的方式经营。

不过,由于信托公司作为代持方不实际履行出资义务,而员工持股公司在长期内存在因离职、退休触发信托收益权赎回,从而导致公司实际被动减资的情况,一旦信托代持时间过长,反而会引起代持公司出现运营资金长期逐渐减少。

中昱投资和上立实业的清算报告显示,两家公司之所以进入清算流程,是由于公司退休人员增加,新员工入股意识不强,公司代持信托份额与日增加,加上公司使用运营资金代垫,从而引发现金流严重不足的局面。

然而,在无法获知具体代持协议的前提下,公司因零散赎回信托受益权导致的实际减资风险,很难被外界所察觉。清算报告显示,两家公司员工持股计划出资比例仅58%,另有42%为所谓“空股”,空股部分为公司垫付代

联合产权交易所挂牌转让两家公司的100%股权,分别是上海中昱投资有限公司(以下简称“中昱投资”)、上海上立实业有限公司(以下简称“上立实业”),此轮挂牌是两家公司在上海联合产权交易所进行的第三轮挂牌,转让价格共计为3.2亿元。而在7月26日的转让进展公告中,上述资产转让仍未落实。

记者调查发现,爱建信托所涉及的中昱投资和上立实业两家公司股权转让事宜,背后亦牵涉一起代持纠纷。

持股会签订《股权信托合同》,代委托人持有惠能公司股权。而后,爱建信托根据《股权信托合同》,从惠能公司其他两位股东处合计受让55%股份。

事实上,上述案件一直备受争议。北京市京大(上海)律师事务所博文律师对记者表示,法院之所以这么判决,可能是根据《最高人民法院关于适用<中华人民共和国民事诉讼法>若干问题的解释(三)》第十三条第二款规定:公司债权人请求未履行或者未全面履行出资义务的股东在未出本息范围内对公司债务不能清偿部分承担补充赔偿责任的,人民法院应予支持。

上述员工持股完成之后,惠能公司陷入经营不善,其后杭州锦江集团(以下简称“锦江集团”)、河南天瑞集团有限公司(以下简称“天瑞集团”)先后入主,试图重组惠能公司,但随后便曝出天瑞集团大肆利用惠能公司投融资活动骗取担保贷款。

2009年,惠能公司与锦江集团发生买卖合同纠纷,仲裁裁决,惠能公司应向锦江集团支付煤炭价款及违约金,但惠能公司未履行裁决,锦江公司向三门峡中院申请强制执行,提出因爱建信托未履行对惠能公司的出资义务,应当承担出资不实的责任,申请追加爱建信托为被执行人。

持的金额。

根据评估报告,清算前,两家公司法人权益3.3亿元,负债1.4亿元,其中涉及一笔钢贸动产质押与房屋土地抵押贷款。由于爱建信托持有两家公司股份达到100%,爱建信托需在公司偿付能力不足时,或需履行偿债义务。

从财务状况来看,中昱投资呈现出明显的反常状态,2015-2017年,该公司营业收入分别为2.33亿元、1.32亿元、0.25亿元;净利润则稍有上涨,分别为0.29亿元、0.29亿元、0.37亿元。根据最新的招标信息,2018年1-10月,该公司营业收入为0元,营业利润为-141.73万元,净利润为-142.34万元。而上立实业2018年1-10月,营业收入为0元,营业利润为289.57万元,净利润为283.13万元。

有研究人士告诉记者,在交易所挂牌进行股权转让期间,如果交易公司的业绩大幅下滑,那么交易对价则需要重新评估。

招标信息显示,中昱投资的挂牌底价为2.29亿元,上立实业的挂牌底价为9831.94万元。该价格是在评估价格上打了折扣,原评估价分别是2.83亿元和1.20亿元。

值得一提的是,根据记者获得的中昱投资的资产评估报告,其日期为2018年6月22日,而中昱投资的官网信息显示,2019年3月,两家公司再次在上海联合产权交易所进行挂牌,这也意味着两家公司已经挂牌至少已经半年之久。记者多次在工作时间致电上述两家公司,但电话始终无人接听。

本报记者就爱建信托持有的两家公司经营情况、目前股权转让的进展等问题,多次致电、致函爱建集团,其证券代表称会向领导请示,截至发稿前未收到其回复。